Auszug aus
Die Rechtswirksamkeit der Mietformularbedingungen der deutschen Hausbesitzervereine

---

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Doktorwürde

der

hohen juristischen Fakultät der Universität

Marburg a. L.

vorgelegt von

Walter Alles

Referendar in Cassel

Cassel 1922

Druck von Heinrich Stöhr.

Überblick über die geschichtliche Entwicklung der Formular-Mietverträge. Reformvorschläge. Begrenzung der Aufgabe.

Infolge der Besserstellung des Mieters durch das B. G. B. gegenüber dem früheren Rechtszustand befürchteten die zum größten Teil im „Zentralverband der städtischen Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands“ vereinigten Interessentengruppen der Vermieter eine Gefährdung ihrer Interessen. In der ausgesprochenen Absicht, den bisherigen Rechtszustand soweit als möglich aufrecht zu erhalten, wurde nach vorbereitender Beratung auf dem Verbandstag in Wiesbaden 1898 (Wiesbadener Leitsätze), im folgenden Jahre auf dem Verbandstage in Elberfeld ein einheitliches Mietvertragsformular (sogen. Elberfelder Mietvertrag) aufgestellt und genehmigt, das den Vereinen in den einzelnen Städten als Grundlage für die von ihnen auszugebenden Formulare dienen sollte. Der Elberfelder Mietvertrag ist für die Abfassung der meisten Formulare, die heute von den Vermietern in fast allen Städten des Reiches benutzt werden, vorbildlich gewesen. Es ist dadurch ein tatsächlicher Rechtszustand herbeigeführt, der die Stellung des Mieters gegenüber dem Rechte des B. G. B. wesentlich verschlechtert.

Den Vorschlägen, einzelne Gesetzesvorschriften zu zwingenden auszugestalten (Stier-Somlo, „Unser Mietrecht und seine Reform 1901“ und Levinger, „Die Reform des Mietrechts 1913“), könnte aber nur dann zugestimmt werden, wenn nach dem geltenden Rechte die tatsächlich unangemessen drückenden Formularbedingungen Rechtswirksamkeit besäßen. Das soll untersucht werden.

Formularmäßigkeit und ungewöhnliche Härte der Bedingungen als Nichtigkeitsursache.

Die allgemeine Anwendung der formularmäßig festgesetzten Verträge mit ungewöhnlich harten Bedingungen erregt Bedenken. Die bisherigen Versuche, hieraus unter Berücksichtigung des § 138 B. G. B. (Verstoß gegen die guten Sitten, Wucher) allgemeine Grundsätze für die Beurteilung der Rechtswirksamkeit zu finden, sind teils rechtlich unhaltbar, teils praktisch unbrauchbar.

1. Endemanns Ansicht („Lehrbuch", 9. Aufl., S. 1047), daß ein Mietvertrag gegen die guten Sitten verstoße, soweit sein Inhalt unter Ausbeutung der lokalen Wohnungsnot dem Mieter aufgezwungen würde, scheitert u. a. daran, daß die den Geschäftsabschluß begleitenden Umstände allein die Sittenwidrigkeit des Geschäftes noch nicht zur Folge haben. Auch wird der richtige Gesichtspunkt verkannt, da die allgemeine Anwendung der Formulare nicht in erster Linie in einer mehr oder minder großen Wohnungsnot, sondern in der Einmütigkeit der Vermieter, die nur nach ihren Formularen vermieten, begründet ist.

2. Eltzbacher („Großberliner Mietverträge 1913") betrachtet die formularmäßige Auferlegung ungewöhnlich harter Bedingungen unter dem Gesichtswinkel des Wuchers nach § 138, Abs. 2 B. G. B. Er läßt aber bei Abwägung des Verhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung das Verhältnis zwischen Gebrauchswert der Wohnung und Höhe des Mietzinses außer Betracht. Außerdem fehlt es, von manchen Ausnahmefällen vielleicht abgesehen, an der Ausbeutung der Notlage des Leichtsinns oder der Unerfahrenheit.

3. Die Erkenntnis, daß die Einmütigkeit der Vermieter der wahre Grund ist, warum sich die Mieter den strengen Mietbedingungen fügen müssen, führt zu einer befriedigenden Lösung der Frage.

Die Hausbesitzer einer Stadt, die sich ausnahmslos oder zum allergrößten Teile in einem Grundbesitzerverein zusammen-

geschlossen haben, beherrschen durch ihren Zusammenschluß gegenüber den Mietern das Mietwohnungswesen. Sie üben auf dem Gebiete des Mietwohnungswesens ein Monopol aus.

Der Inhaber eines Monopols genießt im wirtschaftlichen und sozialen Leben bedeutende Vorteile. Diesen Vorteilen entspricht die Pflicht zu einer gesteigerten Rücksichtnahme auf Billigkeit und Gerechtigkeit.

Aus diesem Grundsatz folgt, daß der Mißbrauch eines Monopols, um dem Verkehr und dem sozialen Leben Unbilligkeiten aufzuerlegen, als sittenwidrig gemäß § 138, Absatz 1, B. G. B. gelten muß.

Die Rechtsprechung des R. G. hat diesen Grundsatz zunächst auf dem Gebiete des Verkehrswesens angewendet. (R. G. 20, 116; 48, 114; 62, 364; 72, 266.) Aber auch außerhalb des Verkehrswesens ist der Grundsatz angewendet, so R. G. 79, 224 auf die tatsächliche Monopolstellung einer elektrischen Überlandzentrale, R. G. 83, 10 auf dem Gebiete des Patentwesens. Neuerdings sind wieder Vertragsbedingungen von Spediteurvereinigungen hiernach beurteilt. (R. G. 99, 107.) Auch auf die Formularmietbedingungen der Hausbesitzervereinigungen muß dieser Grundsatz Anwendung finden. Die monopolartige Stellung eines Grundbesitzervereins wird nicht dadurch beeinträchtigt, daß vielleicht eine Anzahl Hausbesitzer ihm nicht angehört. Es genügt, daß die übergroße Mehrzahl sich zusammengeschlossen hat. In den Formularen regeln die Inhaber des Monopols, die Hausbesitzer in ihrer Gesamtheit, die Bedingungen, zu denen sie den Gegenstand des Monopols, die Mietwohnungen, den Mietern überlassen wollen. Unbillige Formularbedingungen sind nach § 138 B. G. B. nichtig. (Vergl. L. G. München Urt. vom 13. 1. 1911 in Seuff. Bl. f. R. A. Bd. 76, S. 217 und die Ausführungen dazu von Levinger ebenda S. 417, Straub, B. Z. f. Rechtspflege, und Löwenfeld und Staud Kom. § 138 Ib. einerseits, Mittelstein in Seuff. Bl. f. R. A. 76, S. 257 und 416 andererseits.) Beispiele solcher unbilligen Bedingungen sind überaus

häufig. (Auf Seite 51—77 werden solche Beispiele aus 49 verschiedenen Formularen aufgeführt und beurteilt).

Selbständige Sittenwidrigkeit der Formularbedingungen als Nichtigkeitsursache.

Die Formularbedingungen können auch selbständig, ohne daß das Moment des Mißbrauchs der Monopolstellung der Hausbesitzervereinigung hinzutritt, gegen die guten Sitten verstoßen. Allerdings sind solche Fälle nicht sehr häufig. Fulds (Mietrecht S. 55) Ansicht, daß eine Vereinbarung sittenwidrig sei, durch welche die gesetzlichen Verfügungsbefugnisse des Mieters derart beschränkt werden, daß er von der gemieteten Sache nicht den Gebrauch machen kann, der den Verkehrsbedürfnissen und dem Zweck entsprechend davon gemacht werden soll, muß dahin eingeschränkt werden, daß solche Bedingungen nur dann unsittlich sind, wenn die Bindung des Mieters das im Interesse der persönlichen Freiheit zulässige Maß überschreitet. Auch Bestimmungen, nach denen der Mieter auch dann den vollen Mietzins zu zahlen hat, wenn ihm ein Mietgebrauch überhaupt nicht gewährt wird, sind nicht schon deshalb (wie Mittelstein, „Die Miete 1913", § 16a, 5 meint) sittenwidrig. Sie sind es aber dann, wenn, besonders durch Ineinandergreifen verschiedener Bestimmungen, wie z. B. beim Dortmunder oder Bochumer Formular, die Folge herbeigeführt wird, daß der Mieter auch dann zur Zahlung des vollen Mietzinses verpflichtet sein soll, wenn der Vermieter selbst durch Fahrlässigkeit oder Vorsatz die Unbrauchbarkeit der Wohnung verschuldet hat; denn oft soll der Mieter nur bei Arglist des Vermieters frei werden.

Zwingende Natur von Gesetzesvorschriften als Nichtigkeitsursache abweichender Formularbedingungen.

Die Formularbedingungen können endlich aus dem Grunde richtig sein, weil die besondere Rechtsbeziehung, die im Ver-

trage abweichend geregelt werden soll, durch zwingende Gesetzesvorschrift unabänderlich festgesetzt ist.

a) Zwingende mietrechtliche Vorschriften.

Hierher gehört zunächst § 544 B. G. B. Zwingend ist ferner § 558 B. G. B., Satz 1 nnd 3 dieser Vorschrift deshalb, weil hierin die Voraussetzungen für das Bestehen des Vermieterpfandrechts geregelt sind. Da es sich um ein dingliches Recht handelt, sind die Parteien an die gesetzlichen Voraussetzungen gebunden. Satz 2 des § 559, über dessen zwingende Natur sich das Schrifttum noch nicht ausgesprochen hat, ist ebenfalls zwingend. In ihm wird zwar keine Voraussetzung für das Bestehen des Pfandrechts aufgestellt, sondern es werden die Forderungen umgrenzt, für die das bestehende Pfandrecht geltend gemacht werden kann. Sie ist aber aus wichtigen sozial-politischen Erwägungen heraus entstanden. Einmal, weil es nicht im öffentlichen Interesse liege, daß der Vermieter wegen einer auf längere Zeit bemessenen Mietforderung eine Vorzugsstellung haben solle und sodann, weil der Mieter sonst in der Verfügung über seine Habe zu sehr beengt werde. (Gutachtliche Äußerungen Bd. II, S. 276 ff. Bd. IV, S. 410 ff.) Zwingend ist ferner § 560, Satz 2. Außerdem enthält noch § 1245, Abs. 2 B. G. B. der gemäß § 1257 auf das Vermieterpfandrecht Anwendung findet, eine wichtige Zwangsvorschrift.

Die Vereinbarung eines besonderen „Zurückbehaltungsrechtes“ an den dem Vermieterpfandrechte nicht unterworfenen Gegenständen, hat nicht die Wirkungen eines Sperrechtes und auch nicht die eines gewöhnlichen Zurückbehaltungsrechtes im Sinne des gesetzlichen Sprachgebrauchs. Der Vermieter hat die Sachen nicht im Besitz. Einem Zurückbehaltungsrechte im Sinne des Gesetzes ist wesentlich, daß ein Verpflichteter unterstellt wird, der kraft des Zurückbehaltungsrechtes eine ihm im übrigen obliegende Leistung verweigern darf. Das trifft beim Vermieter nicht zu. Die Vereinbarung eines solchen Zurück-

behaltungsrechtes und die Bedeutung, daß dem Vermieter ein schuldrechtlicher Anspruch darauf gewährt wird, daß der Mieter die Sachen bis zur Befriedigung des Vermieters zurückläßt. Zwingend ist ferner § 566 und § 567 I. B. G. B.

b) Sonstige Vorschriften.

§ 721, Z. P. O. (Befugnis des Gerichtes zur Gewährung einer Räumungsfrist) ist zwingend, weil diese Vorschrift dem öffentlichen Rechte angehört.

Rückblick.

Das geltende Recht reicht aus, um wirklich unerträgliche Mietbedingungen für unwirksam zu erklären. Die Notwendigkeit der Gesetzesänderung muß verneint werden.